

上海甲级写字楼市场 季度报告

Knight 萊
Frank 坊

2025年 第一季度

本报告重点关注上海甲级写字楼市场,包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

市场需求仍显乏力

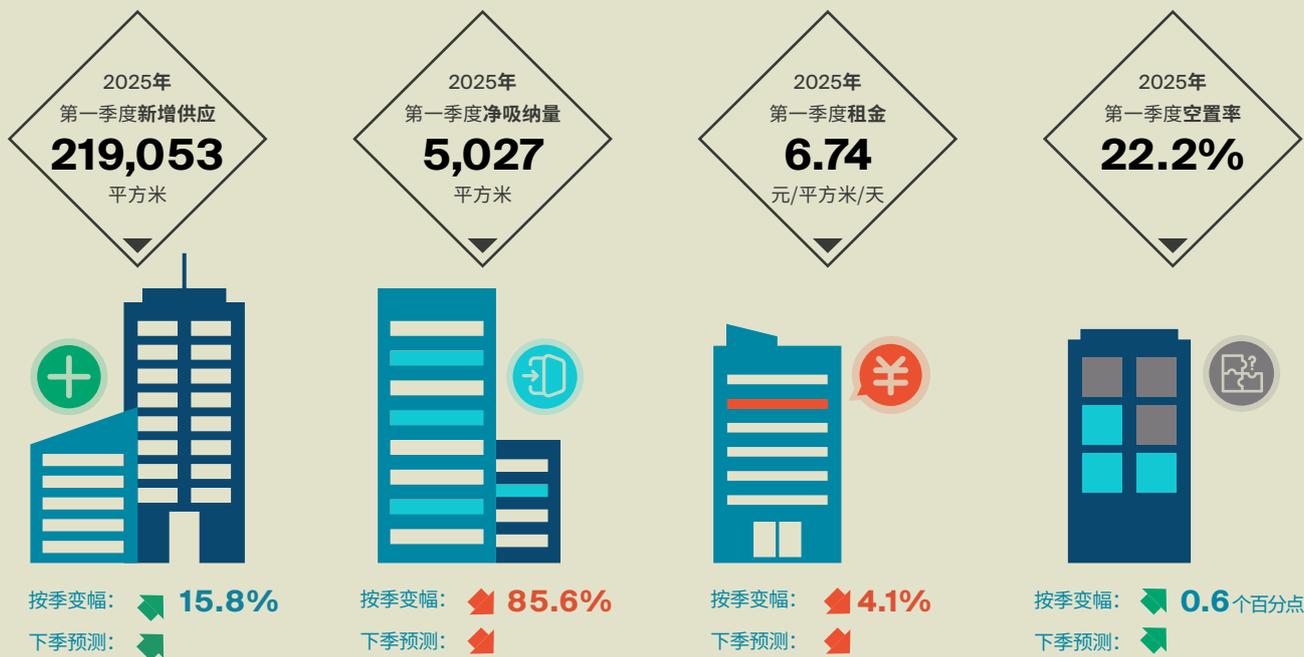
第一季度，上海整体写字楼市场租金继续下跌至每天每平方米人民币6.74元，市场空置率继续维持小幅升势至22.2%。在供应方面，四个新项目总计219,053平方米的办公面积竣工交付。需求乏力伴随着供应的持续增加，导致第一季度甲级写字楼的市场净吸纳量仅为5,027平方米，较上季度大幅下降85.6%。市场空置率也在去化不畅的压

力下继续增加0.6个百分点至22.2%。金融、TMT、零售以及专业服务企业成为市场需求的主要来源。

3月份政府工作报告的经济数据为市场信心提振带来有力支持，不过关税压力对于贸易出口带来的负面影响预计将增加经济走向的不确定性，对于写字楼市场而言，市场仍将面临巨大挑战。

2025年市场还将有接近140万平方米的办公面积计划投放市场，在目前的经济压力下，大量的新增供应将加剧市场竞争。我们认为，随着全球性的加征关税带来的负面影响的逐渐释放，企业特别是出口贸易相关企业的成本将大幅增加，将进一步抑制其对办公空间的需求。我们预计短期内市场租金仍将维持下行趋势，市场空置率将持续增加。

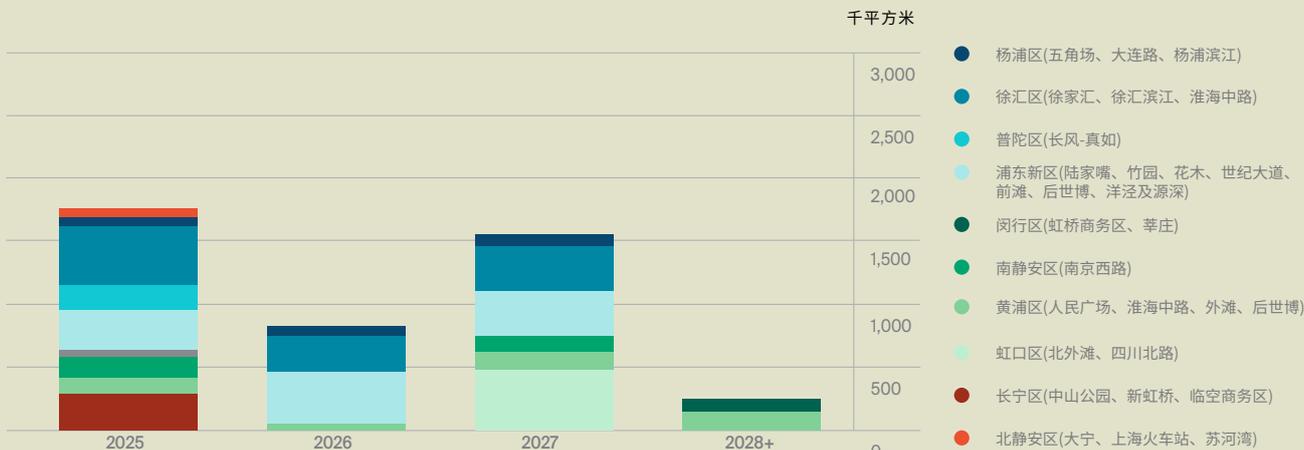
图一：上海甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2025-2028年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

供应和需求

► 企业续租及搬迁占市场比重达到80%

第一季度，上海甲级写字楼市场有四个新项目入市，为市场带来219,053平方米的新供面积。其中，浦东成为新增供应的主力区域，共有三个项目竣工交付，包括位于浦东后世博的博峰中心（97,216平方米）、浦东前滩的前滩尚（74,837平方米）以及位于世纪大道的世纪财富广场（30,000平方米）。在浦西，位于南京西路商圈的四季酒店改造项目——丰盛商业中心也在本季度竣工交付，为市场带来17,000平方米的办公面积。

第一季度的市场租赁成交主要来自于企业的续租以及搬迁活动，市场占比达到80%。由于业主方在续约租期和租金方面给到更多的灵活性，促使不少租约到期企业在比较搬迁成本和续约支出之后，选择续租现有写字楼。而在本季度的市场搬迁租赁活动中，近两年交付的伴有成熟的商业配套的新项目获得有搬迁需求企业的青睐，例如位于花木的保利浦开金融中心、新天地的太平洋新天地商业中心在本季度都录得较多宗租赁交易。而市场内更多的搬迁需求还是来自于企业对于租赁预算控制的被动选择。值得注意的是在本季



度新租成交中，国内专业服务企业以及外资汽车制造企业在上海设点的需求增多，这些企业在新兴商务区内办公租赁面积在1,000平方米以上的租赁成交有所增加。

第一季度，上海甲级写字楼市场的租赁需求主要来源于金融、TMT、零售以及专

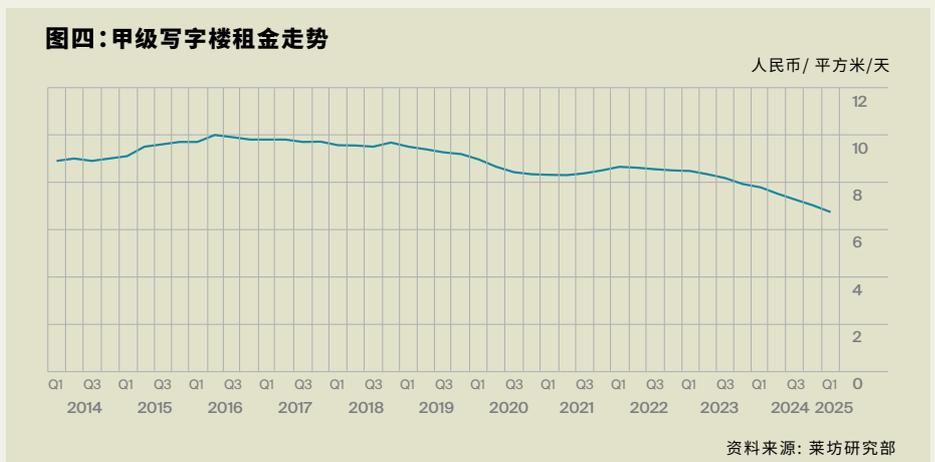
业服务企业。在零售、专业服务和汽车制造行业，欧美企业的租赁需求依旧显著。国内企业的租赁活动则多集中在TMT、金融与专业服务领域。与此同时，企业对灵活办公的需求持续攀升，这促使联合办公品牌在本季度写字楼租赁市场中出现了众多大面积租用场地开展业务的案例，这类租赁案例数量有所提升。

租金走势

► 中央商务区去化压力加剧，租金下跌显著

第一季度，甲级写字楼市场租金继续环比下跌4.1%至每天每平方米人民币6.74元，各个写字楼子市场均有不同程度的租金下滑。中央商务区以及新兴商务区的市场租金下跌显著，环比跌幅分别为4.3%和4.6%至每天每平方米人民币6.49元和5.63元。为了吸引潜在租户，新兴商务区内新项目周边的存量项目纷纷推出一系列优惠举措，不仅持续降低租金，还提供个性化定制服务，甚至给予装修补贴，竞争非常激烈。而在有限的市场需求下，核心商务区的优渥位置、新兴商务区的楼龄新和租金低等优势因素与中央商务区形成错位竞争，加剧了中央商务区各子市场的去化压力，导致本季度中央商务区业主大幅调低市场租金报价。

第一季度，核心商务区的市场租金下跌至每天每平方米人民币9.21元，环比跌幅3.7%。核心商务区的企业续租在当季企业



租赁活动和企业续租行为中的比重十分突出，分别占比16%和43%。业主继续降租以及提供更大的优惠力度，是促成到期租户愿意续租的重要因素。第一季度，南京西路区域的市场租金环比下跌4.3%至

每天每平方米人民币9.91元，是核心区租金下跌最大的子市场，同时在专业服务、零售贸易续租需求释放的带动下，南京西路也是核心区续租活动最频繁的子市场。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
小陆家嘴	金茂大厦	美华银行	2,500	续租
人民广场	仙乐斯广场	CC空间	2,250	新租
南京西路	会德丰广场	托德斯商贸	2,100	续租
花木	保利浦开金融中心	领克汽车	1,300	搬迁
虹桥商务区	虹桥天地	一汽丰田	1,000	新租
淮海中路	太平洋新天地商业中心	罗夏信律所	900	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

险资继续收购优质写字楼

2025年第一季度，上海写字楼投资市场录得7宗大宗交易，涉及总金额在人民币128亿元左右。大部分的交易案例均为交易金额十亿元级别以下的甲级办公楼以及位于商务园内的标准写字楼。

第一季度，市场内最具分量的交易来自于中邮保险发起的博华广场收购案。

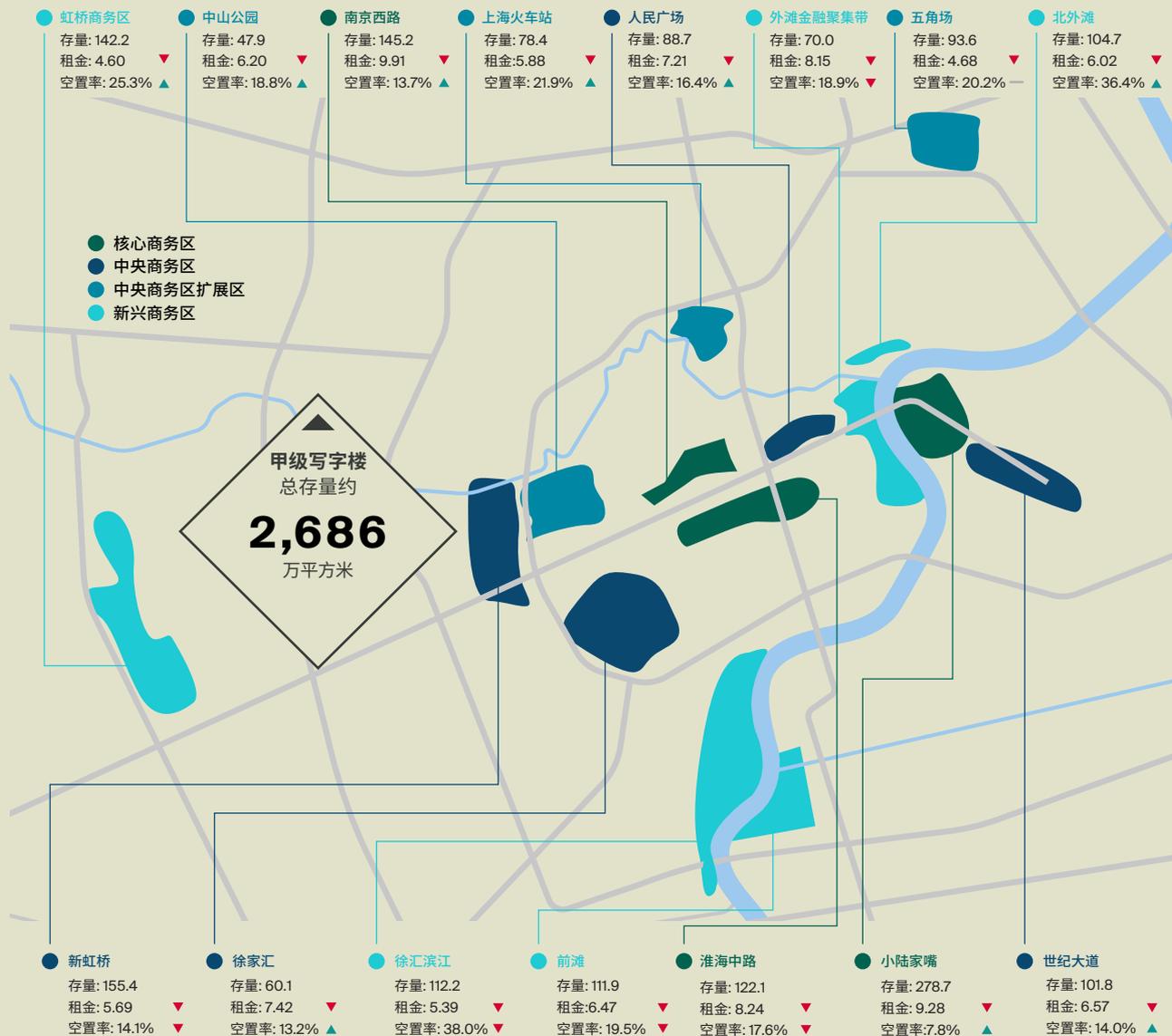
1月份，中邮人寿保险宣布，公司作为领投机构正式签约上海博华广场不动产专项基金投资协议。此次交易中，中邮保险作为收购方基金的领投机构，美国汉斯集团旗下子公司为博华广场的开发商及运营商，也将作为收购方基金的普通合伙人继续参与管理运营，阿布扎比投资局(ADIA)也会成为收购方基金的投资方

之一，与中邮保险共同持有博华广场。据悉，此次交易的对价为人民币108亿元。博华广场总用地面积约17,900平方米，总建筑面积约18.4万平方米，由一幢地上60层的超高层办公塔楼、一座地上4层的多功能大型商业裙房与4层地下室组成。

上海甲级写字楼市场数据图

2025年第一季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源: 莱坊研究部

注: 存量的面积单位为万平方米, 租金指平均净有效租金, 租金单位为人民币/平方米/天, 空置率为平均空置率

如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部

上海商业物业服务部



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
高级董事, 大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



黄蔚
董事总经理, 华北和华东区
+86 21 6032 1719
virginia.huang@cn.knightfrank.com



殷元敖
上海研究及咨询部高级经理
+86 21 6032 1730
mars.yin@cn.knightfrank.com

近期研究报告



深圳写字楼市场报告
2025年第一季度



北京写字楼市场报告
2025年第一季度



上海写字楼市场报告
2024年第四季度



广州写字楼市场报告
2024年第四季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化



莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。